

Richtlinie für das strategische Vorgehen beim Verkauf und Kauf von Liegenschaften und Grundstücken

vom 12. Juli 2004

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 40 der Gemeindeordnung vom 28. September 2000, beschliesst:

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Mit diesen Richtlinien legt der Stadtrat seine strategischen Grundsätze für das Vorgehen bei Verkäufen und Käufen von Liegenschaften und Grundstücken fest.

Art. 2 Grundsatz

Es wird eine aktive, systematische und nachhaltige Liegenschaftspolitik angestrebt, welche auf die finanziellen Möglichkeiten ausgerichtet ist.

II. Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken

Art. 3 Grundsatz

¹ Liegenschaften und Grundstücke, welche nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben oder zur Förderung der im übergeordneten öffentlichen Interesse stehenden aktiven Stadtentwicklung dienen, werden grundsätzlich veräussert. Dabei soll ein marktkonformer bzw. ortsüblicher Verkaufspreis erzielt werden.

² Es ist durch geeignete Vorbehalte dafür zu sorgen, dass Bauland bzw. Liegenschaften nicht der Spekulation zugeführt, sondern nur an ernsthafte und geeignete Bewerbende veräussert wird, die sich durch ein entsprechendes Bauvorhaben ausweisen können. Dabei sind auch die städtebaulichen Qualitäten angemessen zu berücksichtigen.

Art. 4 Grundlagen zur Beurteilung eines Verkaufes

Bei jeder zur Veräusserung vorgesehenen Liegenschaft bzw. Grundstück werden insbesondere folgende Grundlagen zur Beurteilung aufgezeigt:

- a Aktuelles und neutrales Verkehrswertgutachten
- b Rendite
- c Baulicher Zustand und damit verbundenen Kosten für die Instandstellung und Unterhalt
- d Städtebaulicher Stellenwert bzw. Bedeutung für die bauliche und nutzungsmässige Entwicklung unter Einbezug der relevanten Umgebung.

Art. 5 Vorgehen vor der öffentlichen Ausschreibung

¹ Die Kommission für Stadtentwicklung und die Baukommission werden bei der Erarbeitung der unter Art. 4, lit. d aufgeführten Grundlagen frühzeitig in den Prozess einbezogen. Sie geben zuhanden des Stadtrates eine Empfehlung ab.

² Der Stadtrat beschliesst unter Abwägung aller Aspekte über einen allfälligen Verkauf einer Liegenschaft bzw. eines Grundstückes, über die Ausschreibungsart und die mit dem Verkauf verbundenen Anforderungen. Die Empfehlungen der Kommissionen werden angemessen berücksichtigt.

³ Der Stadtrat kann in begründeten Fällen einen Gestaltungsplan erlassen um die städtebauliche Qualität sicherzustellen. Dabei muss aber der Gestaltungsplan die notwendige Flexibilität zulassen um den baulichen und nutzungsmässigen Vorstellungen der Kaufinteressent/-innen gerecht werden zu können.

Art. 6 Öffentliche Ausschreibung

¹ Grundsätzlich werden alle Verkäufe von Liegenschaften und Grundstücken öffentlich ausgeschrieben.

² In Ausnahmefällen kann auf eine öffentliche Ausschreibung verzichtet werden, sofern wichtige Gründe dafür sprechen, (z. B. soziale Aspekte, im öffentlichen Interesse stehende Nutzungen, karitative Institutionen, kleine Restflächen usw.).

³ Gestützt auf den Beschluss des Stadtrates führt die Liegenschaftsverwaltung die öffentliche Ausschreibung durch. Die Mieterinnen und Mieter sind vor der öffentlichen Ausschreibung einer Liegenschaft rechtzeitig zu informieren.

Art. 7 Verkaufsunterlagen

¹ Neben den üblichen Verkaufsunterlagen wie Verkehrswertgutachten, Bauzustand, Pläne, Zonierung usw. können wo nötig auch städtebauliche, verkehrsplanerische und nutzungsmässige Rahmenbedingungen festgelegt werden.

² Bei Liegenschaften oder Grundstücken, welche im städtebaulichen Kontext einen wichtigen Stellenwert einnehmen, werden von den Kaufinteressenten/innen neben dem Kaufangebot auch Überbauungsvorschläge verlangt.

Art. 8 Zuschlag

¹ Sofern die städtebaulichen und nutzungsmässigen Aspekte eine untergeordnete Rolle spielen, erhält grundsätzlich der/diejenige Anbieter/in mit dem höchsten Preisangebot den Zuschlag.

² In den Fällen, wo mit den Verkaufunterlagen auch städtebauliche, verkehrsplanerische und nutzungsmässige Rahmenbedingungen festgelegt werden und/oder Überbauungsvorschläge verlangt werden, erhält der/die Anbieter/in den Zuschlag, welcher/welche das für die Stadtentwicklung erfolgsversprechendste Angebot bzw. Überbauungsvorschlag inkl. Nutzung einreicht.

³ Auf Grund der eingegangenen Angebote entscheidet der Stadtrat oder das Gemeindeparlament über den Zuschlag.

Art. 9 Kompetenzen

Gemäss dem Gemeindebeschluss betr. Erwerb und Veräusserung von Grundstücken zur Förderung der Stadtentwicklung vom 4. Dezember 1988 ist für Veräusserungen bis zum Betrag von Fr. 1 Mio. im Einzelfall der Stadtrat zuständig, für solche mit höherer Preissumme das Gemeindeparlament.

III. Kauf von Liegenschaften und Grundstücken

Art. 10 Grundsatz

¹ Zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben sind genügende Baulandreserven sicherzustellen. Dies geschieht insbesondere durch die Ausscheidung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen im Rahmen der Ortsplanung.

² Es werden grundsätzlich nur Liegenschaften und Grundstücke erworben, wenn:

- a diese für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben notwendig und geeignet sind.
- b damit übergeordnete öffentliche Interessen der Stadtentwicklung verfolgt werden, z. B. zur Ansiedlung von attraktiven Wohn- und Arbeitsplätzen.
- c damit stadtteigene Grundstücke sinnvoll arrondiert werden und damit bessere Überbaumöglichkeiten und später auch höhere Verkaufspreise erzielt werden können.
- d es sich um einen vertretbaren Kaufpreis handelt

Art. 11 Vorgehen

¹ Zum Kauf angebotene Liegenschaften und Grundstücke werden nach den in Art. 10 aufgeführten Kriterien beurteilt. Bei Bedarf wird ein neutrales Verkehrsgutachten erstellt.

² Im Falle eines Kaufwillens führt eine vom Stadtrat bestimmte Delegation die Verhandlungen.

³ Auf Grund der durchgeführten Verkaufsverhandlungen entscheidet der Stadtrat oder das Gemeindeparlament über den Kauf.

Art. 12 Kompetenzen

Gemäss dem Gemeindebeschluss betr. Erwerb und Veräusserung von Grundstücken zur Förderung der Stadtentwicklung vom 4. Dezember 1988 ist für den Erwerb bis zum Betrage von Fr. 2.5 Mio. im Einzelfall der Stadtrat zuständig, für solche mit höherer Preissumme das Gemeindeparlament.

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 13 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Beschluss des Stadtrates in Kraft.